



WERY LEGAL

Bernard Louveaux
François-Xavier Delogne
Thierry Hallet
Joël van Ypersele
Sophie Lebeau
Françoise Bollen
Benjamin Pardonge
Lauriane Olivier
Caroline Van Gansbeke

**Avocats associés
Advocaten vennoten**

Jacques Laffineur
Pascale Halin
Carine Guigui

Auréli De Ridder
Florence Van Den Broucke
Géraldine Hallet
Tiffany Poncin
Zoé Balis
Chloé Van den Berghe
Justine Bardellin
Elise Hecq
Candice Buisseret
Simon Cerfontaine
Lucie Dubray
Nusrat Tabassum
Isia Devester
Nicolas Gallet
Valentine Orban
Adrien Mauclet
Raphaël Marion

**Avocats
Advocaten**

Kart Invest
260 rue Josaphat

1030 SCHAERBEEK

kartumit@hotmail.com
kartmehmet73@hotmail.com

Copie à:
Nest architects
Rue Bara 175

1070 Bruxelles

gilles@nestarchitects.be
camille@nestarchitects.be

Par courriel

Bruxelles, le 18 janvier 2024

Chers Messieurs,

Concerne : KartInvest / Josaphat-Kessel
M. réf. : CLO23006/ALO

Je reviens vers vous dans le cadre du dossier repris sous rubrique et fais suite à notre agréable réunion de ce 16 janvier 2024.

Concernant la question des charges d'urbanisme, mes observations sont les suivantes.

1. PRINCIPE

1.1.

Pour rappel, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme impose, en son article 5, 2°, des charges d'urbanisme pour les permis autorisant « *la construction, l'extension ou le changement de destination avec travaux de tout ou partie d'un immeuble destiné aux logements et entraînant le dépassement du seuil de 1 000 m de superficie de plancher* ».

WERY LEGAL

Association d'avocats - Rue des Colonies 56/6 - 1000 Bruxelles
Advocatenvennootschap - Koloniënstraat 56/6 - 1000 Brussel
TVA BE 0473 638 528 - F : + 32 (0) 2 500 58 18 - T : + 32 (0) 2 511 64 25 - wery.legal



WERY SOCIAL



WERY IMMO

Lorsque le seuil de 1000m² a déjà été atteint ou dépassé, les charges d'urbanisme, en cas d'extension ultérieure, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction, ne sont dues **que sur les superficies de plancher supplémentaires nouvellement créées**.

L'article 6 fixe le montant des charges, pour les logements, à 65 €/m² lorsqu'ils sont situés sur un terrain nouvellement affecté, par le PRAS démographique, en zone de mixité, en zone d'équipement ou en zone d'entreprises en milieu urbain. A défaut d'entrer dans pareille hypothèse, le montant est fixé à 50€/m².

Faisant application de ces principes au cas d'espèce, le montant imposé sera de **50€/m²** sur les superficies nouvellement créées.

1.2.

Ceci étant dit, en pratique, les superficies plancher qui servent de calcul aux charges d'urbanisme sont celles qui sont reprises dans le formulaire de demande de permis (annexe I) ; ce qui revient à exclure des locaux qui offrent une hauteur libre inférieure à 2,20 mètres et des locaux qui sont situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts.

Il s'agit d'une pratique qui n'est pas conforme aux dispositions de l'arrêté précité de sorte qu'il ne peut être exclu (ni contestable) que l'autorité décide également d'inclure ces locaux.

En tout état de cause, dès lors que je ne dispose pas du formulaire de demande, il ne m'est, à ce stade, pas possible de calculer le montant des charges.

2.

PROPOSITION PAR LE DEMANDEUR

2.1.

Sur le plan des principes, c'est l'autorité délivrante qui détermine la nature des charges imposées.

En pratique, les charges sont le plus souvent imposées en numéraire et l'autorité déterminera, dans le permis, l'affectation du montant (ex : rénovation des trottoirs, rénovation d'une place publique, etc.).

Ceci étant, on constate une tendance de plus en plus grande à imposer, au maître d'ouvrage, la réalisation de logements sociaux.

En tout état de cause, le dossier de demande de permis doit comporter une proposition par le demandeur.

2.2.

Ainsi, pour les projets de logements, le demandeur peut proposer à titre de charges d'urbanisme la réalisation de **15 % de logements encadrés et/ou conventionnés**, auquel cas, aucune autre charge ne lui sera imposée, même si le coût pour le demandeur des actes et travaux ainsi identifiés est inférieur à la valeur des charges d'urbanisme en numéraire.

Ces 15% ne devraient être calculés que sur la base des superficies de logement nouvellement créées.

Le « logement encadré » est défini comme « *le logement donné en location, acheté ou construit par ou pour un opérateur immobilier public ou une Agence immobilière sociale* » sans autres contraintes, tandis que le « logement conventionné » est celui qui répond à des exigences cumulatives de revenus maxima des locataires ou acquéreurs et de plafond de prix de vente ou de loyer annuel et présuppose que l'acquéreur ou le locataire ne soit pas propriétaire d'un autre bien immobilier¹.

Concernant la durée du maintien de ce type de logements à titre de charges, elle n'est pas précisée dans l'arrêté.

En pratique, à l'heure actuelle, la vente à un destinataire final d'un logement conventionné, purge le logement de toutes contraintes, tant d'occupation que de revente ou de location. De même, si l'arrêté du 2 mai 2013 prévoit bien le montant du loyer maximal autorisé, il ne précise rien en termes de durée minimale du bail à conclure et tel que libellé, ces contraintes ne semblent s'appliquer qu'au « loyer annuel initial ». Par référence, la règle de base pour la location à l'intervention des A.I.S. est de 9 ans.

Enfin, les logements voués à être conventionnés ou encadrés, doivent être déterminés et désignés dans le dossier de demande.

¹ Logement conventionné est celui qui répond aux exigences suivantes :

- le logement ne peut être attribué qu'à des ménages dont le revenu n'excède pas 52.358,75 euros, majoré de 5.083,11 euros pour la première personne à charge et de 2.452,11 euros pour chaque personne à charge supplémentaire. Pour la détermination de ce revenu, il ne sera toutefois tenu compte que de la moitié du revenu imposable globalement du conjoint ou du cohabitant qui a le revenu imposable le moins élevé. Ces montants sont liés à l'indice des prix à la consommation et basés sur l'indice de novembre 2010;
- lorsqu'il est mis en location, le loyer annuel initial ne peut excéder 6,5 pour cent du coût de revient, en ce compris les frais d'acquisition;
- lorsqu'il est mis en vente, le prix ne peut excéder 1.800 euros par m habitable, hors T.V.A. Ce montant est lié à l'indice ABEX et basé sur l'indice de novembre 2010.

Pour les parties de logement sous plafond horizontal, la surface habitable est calculée entre le nu extérieur des murs de façade et l'axe des murs mitoyens (y compris pour le mur mitoyen entre les parties communes et privatives, gaines et trémies techniques incluses).

Pour les parties de logement sous combles, la surface prise en considération est la partie dont la hauteur, comprise entre le sol fini et l'habillage intérieur du toit dépasse 1,20 m pour les toitures dont l'inclinaison est supérieure ou égale à 45° et 1,50 m pour les toitures dont l'inclinaison est inférieure à 45°.

- le logement ne peut être attribué qu'à des ménages qui ne sont pas, à la date de l'achat, propriétaires de biens immobiliers en Belgique affectés au logement;
- le bénéficiaire transmet à l'autorité délivrante une copie de l'acte de cession ou du contrat de bail.

3. RÉDUCTION ÉVENTUELLE

L'arrêté charges d'urbanisme prévoit également que le montant des charges en numéraire peut être réduit d'1/3 « *lorsque le permis porte sur la réalisation d'actes et travaux situés dans un périmètre de revitalisation d'un quartier conformément à l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers ou dans un périmètre de revitalisation urbaine conformément à l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine* ».

Tel est le cas en l'espèce.

Il s'agit toutefois d'une faculté dans le chef de l'autorité et non d'une réduction qui s'applique de manière automatique.

Ceci étant dit, si vous optez pour des charges en numéraire, il conviendra de le mentionner et, partant, de solliciter cette réduction dans la note d'accompagnement.

4. REMARQUE FINALE

Enfin, j'attire votre attention sur le fait que le changement de destination d'un immeuble d'activités de production de biens immatériels vers le logement est exonéré de charges d'urbanisme mais uniquement pour les superficies existantes et non nouvellement créées.

De mémoire, l'immeuble qui accueille, en situation de droit, de l'activité productive est destiné à être affecté à du commerce de sorte qu'il n'est pas possible de vous prévaloir de ladite exonération mais je tenais toutefois à vous en informer.

En conclusion, si les charges sont imposées en numéraire, elles représenteront 50€/m² et porteront sur les superficies de logement nouvellement créées. Celles-ci pourront, le cas échéant, être réduites d'1/3 puisque le bien se situe en zone de revitalisation urbaine.

Vous pouvez également proposer, en lieu et place, de réaliser 15% de logements encadrés ou conventionnés. Ce pourcentage ne devrait s'appliquer que sur les superficies nouvellement créées.

Enfin, la note d'accompagnement devra mentionner l'intention du demandeur. Il va de soi que je suis disposée à rédiger ce paragraphe une fois que vous m'aurez fait part de votre souhait.

Je reste à votre disposition et vous prie de croire, Chers Messieurs, à l'assurance de mes sentiments dévoués.

Lauriane OLIVIER

☎ 02 501 61 07

l.olivier@wery.legal

**WERY LEGAL**

Association d'avocats - Rue des Colonies 56/6 - 1000 Bruxelles

Advocatenvennootschap - Koloniënstraat 56/6 - 1000 Brussel

TVA BE 0473 638 528 - F : + 32 (0) 2 514 22 31 - T : + 32 (0) 2 511 64 25 - www.wery.legal



WERY SOCIAL



WERY IMMO